

PLU

DU

PLU

4 ((PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Tallenay

25870

Débatu en conseil municipal le 30 novembre 2012

*PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2013
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 juin 2014*

(((Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débatu en conseil municipal le 30 novembre 2012

Tallenay

Commune de la périphérie nord bisontine, toute proche de l'important pôle commercial de Valentin, Tallenay a aujourd'hui une fonction essentiellement résidentielle.

La situation géographique de la commune est à la fois simple et remarquable : établi en cul-de-sac, le village constitué de quelques maisons jusqu'en 1970, s'inscrit dans une clairière étirée au coeur d'un petit vallon ouvert entre des reliefs boisés.

Le village occupait jadis une niche sur le flanc d'un des cotaux.

Son développement en a cependant interrompu les continuités paysagères et fonctionnelles.

A ce contexte spécifique s'ajoute une sensibilité du sous-sol particulièrement karstique. Le village se trouve limité de fait dans ses possibilités d'extension.

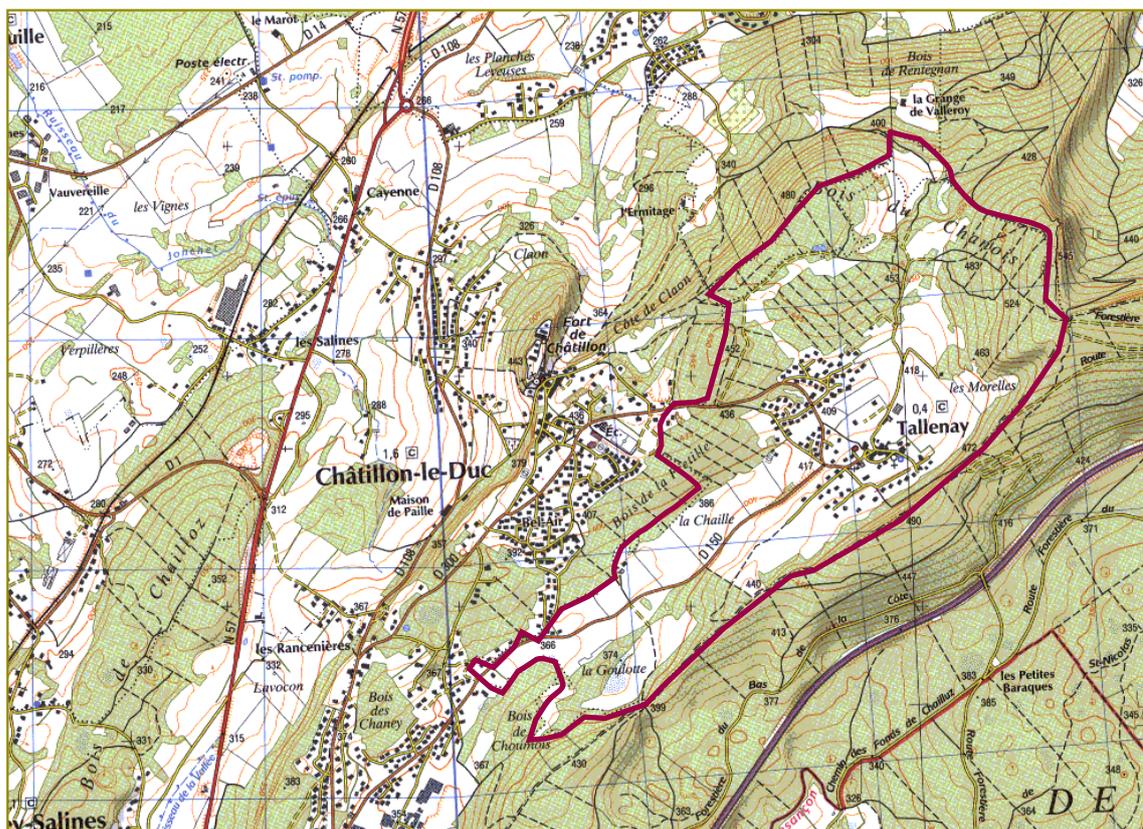
Les développements à venir se feront principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avec des caractéristiques de développement très en lien avec la sensibilité environnementale.

Tallenay, habitat et société

... FAIRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE LES FACTEURS ESSENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

... PRÉCISER LES RÈGLES D'URBANISME À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE DÉJÀ BÂTIE

... FAVORISER LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT



Un nécessaire équilibre démographique ...

Peu de communes ont connu un accroissement démographique aussi important que la commune de Tallenay, au cours des années 70. Le nombre d'habitants a été multiplié par près de 10 en 14 ans, entre 1968 (35 habitants) et 1982 (328 habitants).

Par contre, depuis cette période, l'effectif de population a évolué moins rapidement.

Ce n'est qu'à partir du milieu des années 2000 que la commune de Tallenay voit sa population augmenter à nouveau, dans des proportions toutefois nettement moins importantes (384 habitants en 1990, 403 habitants en 2006).

Une telle évolution démographique distingue la commune de Tallenay de ses voisines. La plupart des communes du secteur nord de l'agglomération bisontine ont, en effet, connu, depuis la fin des années 60 jusqu'à aujourd'hui, un accroissement démographique quasi-continu. Le secteur Nord de la Communauté d'Agglomération est, d'ailleurs, celui qui a connu l'accroissement démographique le plus important parmi l'ensemble des secteurs de la périphérie bisontine et possède, aujourd'hui, la densité de population la plus élevée.

L'évolution particulière de la commune de Tallenay a eu des conséquences sur la structure démographique. L'arrivée de nombreuses populations nouvelles dans les années 70 a créé ce qu'on pourrait appeler «un effet générationnel». De nombreux ménages installés dans les années 70 sont aujourd'hui sexagénaires. La structure démographique tend ainsi à vieillir et la part des 60 ans et plus augmente sensiblement.

Afin de ne pas accentuer, plus encore, le déséquilibre démographique, il conviendra d'encourager une forme de développement pour notre commune qui conjugue le nécessaire renouvellement des générations avec une urbanisation maîtrisée.

Une urbanisation maîtrisée...

Le nombre des logements présents sur le territoire communal a considérablement augmenté depuis 40 ans, plus fortement encore que le nombre des habitants. Alors qu'on dénombrait 13 logements dans la commune en 1968, il en a été recensé 157 en 2006, 179 en 2012.

On a, bien sûr, beaucoup construit dans les années 70, à un rythme très élevé. Ainsi, entre 1975 et 1981, il s'est construit, en moyenne, de l'ordre de 8.6 logements chaque année. Le rythme d'urbanisation est retombé ensuite (2.5 logements/an en moyenne dans les années 80 et 90). Puis, il s'est sensiblement redressé depuis le début des années 2000. Entre 1999 et 2007 inclus, 37 logements ont été autorisés à la construction, soit une moyenne de 4.1 logements par an.

Tous ces logements sont des maisons individuelles. Ce mouvement d'urbanisation a donc été très consommateur d'espace.

De même, ce mouvement a développé une forme de statut résidentiel, la propriété occupante, à l'exclusion de tout autre. Au recensement de 2006, 2% des logements étaient occupés par des ménages locataires ; Aucun logement social n'est recensé.

La commune de Tallenay présente jusqu'à présent un mode de développement unique : l'urbanisation par construction de maisons individuelles en propriété occupante.

... la compatibilité avec les grands objectifs de l'agglomération bisontine

Le PLH et le SCOT suggèrent pour la commune de Tallenay un développement de l'ordre de 30 logements sur les 25 prochaines années, avec une densité moyenne de 13 logements à l'hectare ce qui se traduit en besoin net de 2,3 ha soit entre 2,8 et 3,1 ha brut ha brut.

Ce rythme d'urbanisation est inférieur à ce qui a pu être constaté ces dernières années où une quarantaine de logements a été réalisée.

Il faut par ailleurs noter que 7 logements ont été réalisés depuis juin 2010, date de prise en compte des objectifs du PLH. **Il reste ainsi sur le temps d'un PLU porté à 25 ans, un besoin net d'espace de développement avoisinant 1,8 ha soit environ 2,5 ha brut.**

Il conviendra donc, pour la municipalité, d'inciter à une forte réduction du rythme de construction observé ces dernières années.

Les densités moyennes demandées dans le cadre des zones à urbaniser oscilleront entre 10 et 15 logements/ha.

Les orientations «quantitatives» fixées dans le cadre du PLH et du SCOT seront ici respectées, motivées également, par la sensibilité environnementale du secteur (page suivante).

>> La maîtrise de la consommation foncière

Suite à la reprise des permis de construire des dix dernières années, **entre 2000 et 2010, 37 maisons individuelles ont été construites sur 5,7 ha (voierie enlevée), ce qui a fait une consommation moyenne de 15 ares par maison, correspondant à une moyenne de 6/7 logements à l'ha.**

Les objectifs de développement souhaités par la commune vont dans un sens de bien moindre consommation d'espaces.

Une diversification sensible de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat fixe à notre commune un objectif de 30 logements à réaliser à l'horizon 2025.

Chaque projet d'aménagement relevant d'une zone AU comportera une diversité de formes de bâti comme les maisons individuelles, jumelées, groupées...

La réalisation de logements locatifs privés sera recommandée.

S'agissant de logements pouvant être réhabilités avec des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), qui dépendent essentiellement d'initiatives privées et qui seront davantage localisées dans le centre ancien, ils participeront de la diversification du type d'habitat de notre commune et contribueront à atteindre l'objectif de mixité préalablement fixé.

Cette possibilité constitue bien une réserve en terme de renouvellement urbain, en raison des gabarits importants des édifices. Sans qu'il ne soit quantifiable, ce potentiel permettra des réhabilitations en vue de la production de logements conventionnés.

Tallenay, un environnement sensible

Prise en compte des enjeux géologiques

Le village occupe un fond de val dont la structure est complexifiée par un jeu de failles qui affectent directement l'espace bâti. Le territoire est principalement concerné par des affleurements calcaires, deux passées marneuses se manifestent pourtant dans le paysage.

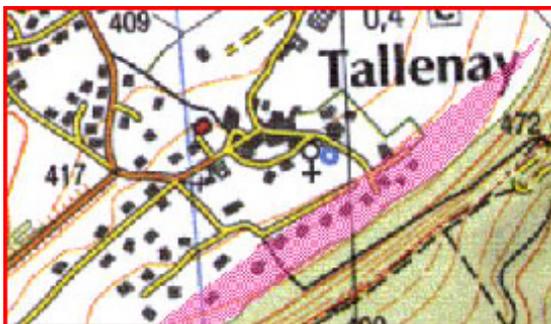
Enjeux liés aux marnes

Les marnes en position de pente sont potentiellement instables. Les vergers de pied de versant situés au sud du village sont notamment concernés par le phénomène. Les développements du village ne devraient pas affecter ces terrains sans étude ponctuelle de la stabilité du substrat.

La carte ci-contre situe globalement le phénomène, elle ne figure pas de limite en raison de la difficulté à traduire à échelle opérationnelle des relevés effectués à une échelle plus générale par le BRGM pour la carte géologique.

Enjeux liés aux affleurements calcaires

Marnes et calcaires sont séparés dans l'espace par une faille qui court en travers du village, au dessus de l'église.



En contrebas topographique de l'affleurement marneux, des gouffres traduisent, à l'intérieur du village, la vigueur des manifestations karstiques (formes spécifiques liées à la dissolution des calcaires). Le fond du vallon est non drainé ce qui signifie l'importance des écoulements souterrains.

Ces circulations ont deux conséquences importantes sur le plan environnemental :

>>elles sont vecteur de pollution, l'assainissement naturel de l'eau par l'activité biologique étant inexistant dans le milieu souterrain. Ainsi, des hydrocarbures déversés accidentellement dans le milieu à Tallenay se sont retrouvés dans la fontaine de Miserey-Saline.

>>elles provoquent la déstabilisation du substrat en surface.

Tout l'espace urbanisé de Tallenay en est vulnérable, sa fragilité étant accentuée par les développements résidentiels de ces dernières décennies qui se sont traduits par l'imperméabilisation des surfaces, une augmentation de la vitesse de concentration de l'eau de pluie et l'évacuation des écoulements dans un nombre limité d'exutoires.

Ce phénomène a occasionné des effondrements accidentels lors des derniers aménagements du lotissement «beau Vallon», nécessitant une étude géologique spécifique. L'aléa géomorphologique est avéré à Tallenay dans des espaces urbanisés à forte vulnérabilité.

Les aménagements considéreront désormais cet enjeu majeur, la difficulté étant que des imperméabilisations dans un secteur peuvent produire une déstabilisation de terrains déjà bâtis dans un autre secteur.

L'objectif est donc :

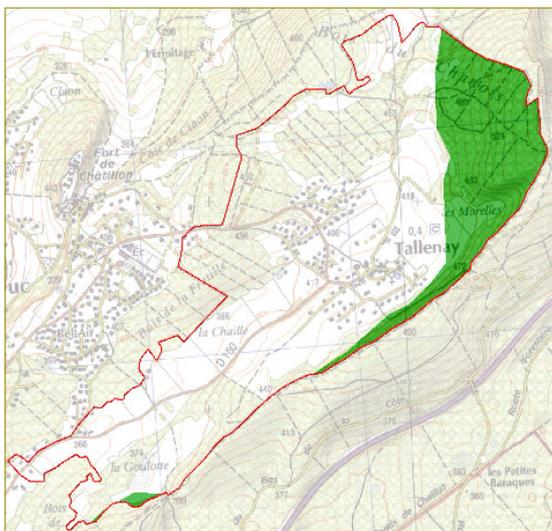
- >>de limiter le phénomène de concentration des écoulements d'eaux claires par leur infiltration à la parcelle (mesure prescrite dans le schéma directeur d'assainissement), la densification du bâti doit être proposée seulement si elle n'occasionne pas une augmentation de l'imperméabilisation ;
- >>de réduire la largeur des chaussées dans le village;
- >>de favoriser les aménagements paysagers permettant l'infiltration diffuse des eaux de pluie.

En conséquence du karst, les travaux d'aménagement dans l'enveloppe villageoise, devront être précédés d'une étude approfondie de la stabilité du substrat et des possibilités d'évacuation des eaux claires.

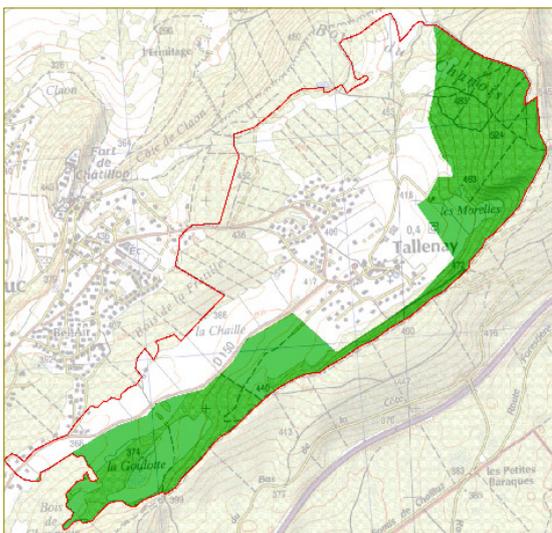
Gestion des espaces naturels agricoles et forestiers

Plurifonctionnalité de la forêt

Sur le plan écologique, la commune appartient au vaste ensemble de la forêt de Chailluz inscrit dans les répertoires de la Direction Régionale de l'Environnement comme ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique). Son pourtour a été modifié en cours de procédure.



ZNIEFF DANS LE FICHIER DE PREMIÈRE GÉNÉRATION



ZNIEFF DANS LE FICHIER RENOUVELÉ

Le nouveau périmètre intègre l'espace forestier et les prairies. Il manifeste l'importance de la préservation de ces milieux ouverts complémentaires des espaces forestiers.

Les ZNIEFF de type 1 sont également inconstructibles dans le cadre du SCOT. Cette contrainte s'imposera au zonage et limite toute urbanisation sur ce secteur.

La valeur écologique du massif également intégrée à la réflexion dans le cadre du PADD. Ainsi, les collectivités de Bonnaing, Mérey-Vielley, Vielley, Devecey, Châtillon le Duc et Tallenay inscrivent dans leurs projets de développement un renouvellement du plan de gestion forestière plus cohérent (à l'échelle du massif Dame Blanche - Grande Côte) et plus respectueux des enjeux écologiques. Il s'agit, à l'initiative des communes et en relation avec l'Office National des Forêts, de proposer une nouvelle gestion plurifonctionnelle du massif (objectifs sylvicoles, écologiques, récréatifs). Ce projet de «Réserve Biologique Intégrale» (RBI) de la Dame Blanche porte sur une superficie de 65,36 ha. Sa validation est en cours qui nécessitera l'avis du Conseil National de Protection de la Nature.

Trames vertes et bleues

Les observations écologiques réalisées sur le terrain ont donné lieu à l'élaboration d'un plan cartographique à partir duquel les derniers éléments boisés en alignements sont identifiés et destinés à préservation par le document d'urbanisme.

Cette protection autorisée par la loi paysage de 1993 s'inscrit dans les objectifs actuels du Grenelle de l'environnement qui prévoit une prise en compte des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme et aménagement locaux au titre de la protection des trames vertes et trames bleues.

Boisements, haies et bosquets, couloirs d'écoulements seront préservés au titre de l'article L123 1 5 al 7 ainsi que par la classification des zones dans le cadre du plan de zonage.

Une continuité écologique plus complexe est également à prendre en compte à l'échelle du SCOT. Dans le cadre des travaux liés à la RN57, un couloir faune de plus en plus étroit reliant la rive ouest de la RN57 à la forêt de Chailluz est désormais localisable. Sa protection ira dans le sens d'un maintien en prairies des espaces ouverts traversés. L'ensemble de l'entrée depuis Valentin-Châtillon est à préserver.

Milieux ouverts et agriculture

La prairie mésophile naturelle présente un intérêt écologique significatif. Elle est menacée de disparition par la cessation d'activité des agriculteurs et le démembrement des exploitations.

L'agriculture est ainsi au cœur des processus producteurs de diversité écologique et paysagère ; Elle est dans une grande situation de fragilité en raison de la situation géographique de Tallenay, de la pression foncière et de la déstructuration du finage par l'espace bâti, à seulement quelques centaines de mètres de la zone commerciale de Valentin (Besançon nord).

Pour garantir la gestion future de l'espace non urbain non forestier, les PLU intègrent aujourd'hui l'enjeu agricole au même titre que les enjeux d'aménagement.

Les exploitations existantes sont protégées dans leur fonctionnement. Le dessus du vallon situé en poche fermée au nord est du village sera préservé dans sa dimension actuelle. Tout nouveau morcellement est à proscrire.

L'entrée côté Valentin Châtillon par ailleurs partiellement située en ZNIEFF1 et dans l'axe du couloir faune / ech SCOT est également le lieu d'une utilisation agricole des terres de type biologique. La vocation agricole de ces terres est bien confirmée.

La commune de Tallenay souhaiterait également participer à une politique agricole spécifique à la faveur de l'implantation de maraîchers respectueux de l'environnement.

Un tel projet pourrait trouver un soutien auprès de la CAGB, qui suppose un relais d'organisations engagées dans la promotion de l'agriculture péri-urbaine (les AMAP, par exemple, association d'Aide au Maintien d'une Agriculture Paysanne / cf PADD du SCOT). La commune se soucie par ailleurs de l'installation d'une ferme équestre et d'une base de loisirs et activités sportives d'intérêt communautaire à la place d'une exploitation pluriactive, à l'entrée dans le finage. Le plan de zonage comme le règlement du PLU le permettront.

Urbanisation de l'espace

Aménagement et développement durable de l'espace bâti

Urbanisation de l'espace

... Les limites

Les entrées

A l'entrée nord dans le village depuis Châtillon-le-Duc, le bâti pénètre dans l'espace forestier. Les développements résidentiels ne seront pas poursuivis dans cette direction, par ailleurs en discontinuité du village principal.

A l'ouest, (entrée depuis la zone d'activités de Valentin), le milieu physique limite les possibilités d'extension. En outre la ZNIEFF de type 1, la présence en ce lieu du corridor vert à l'échelle du SCOT, l'éloignement du village, la protection des espaces agricoles situés immédiatement à l'aval du village qui ont un intérêt stratégique pour le maintien de l'agriculture et la préservation du paysage iront dans le sens du maintien des prairies actuelles.

Le dessus du vallon

Un îlot agricole cohérent de plus de 25 hectares demeure dans la partie amont du village, qui pourrait autoriser la poursuite d'une exploitation agricole à condition de ne pas être amputé d'une partie de sa superficie. L'effet de clairière est déterminant dans le paysage de la commune, le front bâti ne devrait pas s'étendre dans cette direction.

La commune a été protégée depuis de nombreuses années

Nous tenons à continuer cette sensibilisation autour du respect du patrimoine. Les Arbres remarquables en particulier sont des éléments constitutifs de l'équilibre et de la beauté de l'image du village. Leurs présences sont des repères importants pour tous. Il convient de les conserver absolument pour les générations à venir.

Au cœur du village, un arbre majeur situé au devant de la mairie sera classé au titre du L130.1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé). Les haies et bosquets le seront au titre de l'article L123.1. 5 7 du même code.

La ZNIEFF de type 1 limite également de fait l'urbanisation sur l'ensemble du front sud est du village. L'espace dit Cul de Champ sera le dernier secteur ouvert au développement sur ce secteur, dans le respect du périmètre de la ZNIEFF en accord avec les services de la DREAL et du SMSCOT.

Synthèse / usage des sols

Le diagnostic tend à montrer que le village a atteint la limite de son extension et que les projets à venir consisteront principalement à poursuivre sur les bases de l'actuel périmètre bâti.

La sensibilité du sous-sol et la spécificité paysagère constituent des guides pour ce projet de développement :

>> les dépressions non drainées et dolines seront rendues inconstructibles par le projet.

>> les vergers sont toujours présents dans le village ils constituent un élément déterminant du paysage. Il en sera tenu compte dans le projet. La politique communale est attentive au devenir de ces éléments de paysage et incite à l'entretien de ce patrimoine.

... Les disponibilités

Elles sont modestes en raison de la préservation du paysage et du patrimoine considérés comme prioritaires.

Possibilités au village

Des extensions très limitées pourraient être envisagées sans compromettre le couple paysage/agriculture :

1 - sur le secteur du «Cul de Longchamp». L'enveloppe de développement se limitera aux limites de la ZNIEFF de type 1 qui la borde.

2 - sur le secteur «Petite Chaille» qui figure un espace libre d'occupation entièrement entouré de construction. Des recommandations en faveur du maintien d'une continuité verte accompagneront l'urbanisation

3 - sur l'espace «Centre village» entourant le coeur ancien du village, à l'arrière du cimetière - cet espace est le plus sensible du point de vue paysager, en même temps que le plus central. Des préconisations architecturales accompagneront en ce sens l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

4 - un petit espace enfin situé «à l'arrière de la fontaine» permet la réalisation de quelques logements, suivant le gabarit de la maison Viennet Francis, Grande Rue.

Toutes ces orientations seront soumises à un examen préalable des conditions géologiques.

Dans ces conditions de développement très modéré, la qualification des objectifs nécessite d'être mûrement réfléchi.

Elle sera porteuse :

>>d'une limitation de la consommation d'espace à la base des développements pavillonnaires tel qu'il s'est fait ces dernières décennies ;

>> les objectifs de densité préconisés au niveau du SCOT seront repris avec une moyenne programmée de 13 logements/ha.

>> d'un renouvellement de l'urbanisme ouvert à plus de diversité tant au niveau typologique qu'architectural

>>d'espaces publics permettant la qualification d'un centre de village ouvert à plus de rencontre et de sociabilité

>> de solutions constructives soucieuses d'une gestion économe des énergies, respectueuse de l'environnement...

>> de cheminements piétonniers facilitant la convergence vers le centre ancien, les circuits de randonnées, les pôles d'équipements et de commerces avoisinants

Ces points se retrouveront à travers l'écriture du règlement, des emplacements réservés, du plan de zonage et des orientations d'aménagement.

Concernant l'ensemble du tissu urbain résultant de l'urbanisation des années 60 jusqu'à nos jours, la problématique de son évolution sera également un point du nouveau projet de PLU.

Le règlement jusqu'ici appliqué contraignait le bâti individuel en coeur de parcelle, sans en permettre une implantation et une extension plus judicieuse, dans l'espace comme dans le temps. Une réglementation plus souple permettra des adaptations au sol mieux adaptées, sous condition de respect de la prise en compte de la sensibilité du sous-sol.

... Les déplacements

Dans l'enveloppe bâtie, mais aussi suivant la proximité géographique qu'entretiennent les deux communes Châtillon le Duc et Tallenay, **l'intention communale est de favoriser les relations entre quartiers, entre villages, d'améliorer la sécurité le long d'axes dont les usages sont à la fois urbains et de transit.**

Parallèlement à la prise en compte des problèmes de sécurité, les aménagements de voirie privilégieront la qualité d'aménagement des espaces publics, leur végétalisation dans le cas où l'imperméabilisation des voies existantes apparaît trop importante, leur rôle en matière de déplacements, qu'ils soient destinés aux modes doux ou aux véhicules : modification du profil de la chaussée, réalisation d'espaces pour co-voiturage, aménagements à destination des piétons et cyclistes, végétalisation, traitement des eaux pluviales, ...

De tels aménagements sont envisagés en accompagnement des projets d'extension du bâti. Des emplacements réservés seront instaurés à cet effet.

Dans le contexte de l'agglomération bisontine, le développement de l'urbanisation tel qu'il est proposé est modeste. Le PDU est à ce jour en révision. Le PLU tiendra compte de l'avancée de la planification supra communale dans le cadre l'évolution potentielle de la desserte en transports en commun.

... Le numérique

À l'horizon 2017, la commune de Tallenay devra avoir accès à la totalité de l'offre internet des opérateurs grâce à l'arrivée du très haut débit par fibre optique sur les 59 communes de l'agglomération bisontine. Concernant la couverture mobile, la recherche d'une implantation d'un relais de téléphonie (à une distance de 300 m minimum de toute habitation) se poursuit. L'acceptation d'une telle infrastructure sera soumise à la décision du conseil municipal .

